

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde, tirsdag den 22. april 2025, kl. 16,30.**I mødet deltog:**

Hans Bøyen Christensen
Lisbeth Glud
Svend Aage Christensen
Jens Jørgen Jensen
Toni Lundager Jensen
Palle Andersen
Brian Rytter Sørensen
Jens Erik Grøn
Rikke Naur Dybdahl (ref.)

Afbud:

Nils Vinther
Karsten Høgh Jensen
Allan Kirch

Dagsorden:

1. Protokol fra bestyrelsesmøde den 10. februar 2025.
2. Revisionsprotokol.
3. Meddelelser.
4. Forvaltningsrevision.
5. Afd. 12. Boligsocial indsats.
6. Afd. 7. Engparken (Renovering og helhedsplan).
7. Afd. 13. Skolevej 40-72 og Strubjerg 42-56. (Renovering og helhedsplan).
8. Afd. 22. Skolevej 3-33. (Renovering og helhedsplan).
9. Afd. 21. Kjeldsens Alle (Renovering og helhedsplan).
10. Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. (Renovering og helhedsplan).
11. Afd. 61. Helhedsplan, Bøgevej 2-40.
12. Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60.
13. Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49.
14. Afd. 3. Helhedsplan.
15. Afd. 10. Helhedsplan.
16. Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

17. Afd. 82. Helhedsplan i byggeafsnit Rævdalsparken 1-27,2-32,29-55, og 34-54. 55 boliger.
18. Beboertilfredshedsundersøgelser.
19. Evt. tilskud fra dispositionsfonden.
20. Regnskab 2024.
21. Afd. 3. Ansøgning om trækningsret – renovering af tagterrasse på Lindholm Nærbanevej 3.
22. Eventuelt.

Ad. pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmøde den 10. februar 2025.

Beslutning: Godkendt**Ad. pkt. 2.****Revisionsprotokol.**

Forretningsudvalget deltog i regnskabsmøde hos Deloitte den 9. april 2025.

Deloitte's rapportering vedrørende revision af årsregnskaber for 2024 er blevet fremsendt til organisationsbestyrelsen. Rapporteringen, blev gennemgået på mødet af Rikke.

Beslutning: Godkendt – Rapportering underskrives elektronisk.**Ad. pkt. 3.****Meddelelser.****Mærkedage m.v.**

Takkekort for John Holland, ejendomsservicetekniker, Løvvangen i anledning af opmærksomhed ved endt uddannelse.

Takkekort fra Bestyrelsesmedlem Nils Vinter i anledning af 75-års fødselsdag.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds

Seneste referat er mailet rundt.

BO I NORD

Seneste referat er mailet rundt.

Repræsentantskabsmøde afholdes hos PlusBolig den 20. maj 2025.

Studiebolig Aalborg

Seneste referat er mailet rundt.

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes 7. maj med fokus på fremtidig struktur.

Temadrøftelsesmøde/konference politikerne og BL (Bent Madsen) afholdes den 18. juni 2025.
Hans, Lisbeth og Jens Erik deltager herfra.

Status på udlejning i SHB

Vi har fortsat aftale med ekstern aktør i forhold til udlejning/fremvisning af boliger på Lektorgaarden samt for nogle af de ledige lejemål i det østlige.

-Familieboliger med tomgang:

13 familieboliger hvoraf 6 af dem er genudlejet pr. 1. maj 2025.

De øvrige er fordelt på:

2 boliger i afd. 64 Gandrup – begge 3 rums på Gl Kongevej.

5 boliger i afd. 75 Lektorgaarden – det er et fald på 1 stk.

-Ungdomsboliger:

3 ledige primo april 2025, hvilket er et fald på 3 stk.

-Ældreboliger:

20 ledige – det er et fald på 2 stk. i forhold til seneste opgørelse.

Plejeboliger

6 ledige – det er en stigning på 3 stk. i forhold til sidst. Dog er 2 lejet ud igen.

Aalborg Bo.

Seneste referat er mailet ud.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 4.

Forvaltningsrevision/egen kontrol.

Styringsdialog møde med Aalborg Kommune afholdes den 11. september 2025.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 5.

Afd.12. Boligsocial helhedsplan i Løvvangen – 1. april 2021 til 31. december 2025

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 6.

Afdeling 7. Engparken. (Renovering - helhedsplan).

Proces om skema C (gl. afd. 7) pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 7.

Afdeling 13. Helhedsplan.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 8.

Afdeling 22. Helhedsplan.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 9.

Afd. 21. Renovering og helhedsplan

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 10.

Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 11.

Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 12.

Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60. 59 boliger i Dronninglund.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 13.

Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49. 20 boliger i Aså og 8 ældre boliger på Præstbrovej 50A-52E i Agersted.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 14.

Afd. 3. Helhedsplan.

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 15.

Afd. 10. Helhedsplan.

Skema A er godkendt.

Licitationen d. 17/1- 2025 var desværre en del over budgettet.

Godkendelse af revid. helhedsplan for afd. 10 – 224 boliger.

Huslejestigning pr. bolig jf. nyhedsbrev nr. 16 (afstemningsgrundlag) af april 2025 som kan ses på vores hjemmeside. Det ændrede renoveringsomfang kan ligeledes ses i nyhedsbrevet.

Økonomi for hovedselskabet

Økonomi for hovedselskabet og afdeling 10.

Jf. finansieringsplan af søndag den 17. december 2021 fra Landsbyggefonden skal boligselskabet bidrage med:

Tilskud fra egen trækningsret eller lignende	10.000.000 kr.
Tilskud fra afdelingens henlæggelser	10.000.000 kr.
Kapitaltilførsel 1/5	150.000 kr.

Hertil kommer fritagelse til egen dispositionsfond på ca. 337.000,- kr. årligt.

Det indstilles at beløbene tages fra henholdsvis boligselskabets dispositionsfond og trækningsret eller lignede.

Tidslinje/beslutningsproces for den revid. helhedsplan.

- Ekstra ordinært afdelingsmøde den 24. april 2025.
- Organisationsbestyrelsesmødet den 22. april 2025.
- Repræsentantskabsmødet den 13. maj 2025.

Beslutning: Godkendt af organisationsbestyrelsen

Ad. pkt. 16.

Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

Pågår.

Rejse til afholdes d. 25. april 2025 kl. 11.30

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 17.

Afd. 82. Helhedsplan i byggeafsnit Rævdalsparken 1-27,2-32,29-55 og 34-54. 55 boliger.

Skema A godkendt af Brønderslev Kommune den 29. maj 2024.

Licitation blev afholdt den 8. november 2024.

Nyhedsbrev omdelt i uge 48 - 2024

Info. møde afholdt den 11. december 2024 kl. 17.00

Social- og Boligstyrelsen ved brev af 10. januar 2025 afslået vores ansøgning om sammenlægning 9 almene ungdomsboliger til 4 familieboliger.

Vi er i dialog med Landsbyggefonden efter den nye udvikling i sagen jf. ovennævnte.

Revideret helhedsplan jf. dialog med Landsbyggefonden- se nyhedsbrev nr. 4.

Revideret økonomi på helhedsplanen:

Budget jf. budgetark kr. 26,7 million.

Afledt huslejestigning**Pr. m2 pr. år.**

Huslejestigning for boligerne i Rævdalsparken kr. 30 pr. m2 pr. år.

Ungdomsboliger i Rævdalsparken stiger der udover kr. 157 pr. måned.

Huslejestigningen øvrige boliger i afdelingen kr. 5 pr. m2 pr. år.

Forbrug af afdelingens henlæggelser kr. 5.000.000

Se nyhedsbrev nr. 4 af marts 2025.

Herudover skal hovedselskabet gennem dispositionsfonden yde kr. 264.000 pr. år over 30 år samt efter 15 år yde kr. 531.000 pr. år i de efterfølgende år 15 år.

Beslutningsproces.

- Vedtaget enstemmigt af beboerne i afd. 82 den 17. marts 2025.
- Skema A indsendes til Brønderslev Kommune senest 8. april.
- Organisationsbestyrelses møde den 22. april 2025.
- Repræsentantskab møde den 13. maj 2025.

Beslutning: Beslutning: Godkendt af organisationsbestyrelsen**Ad. pkt. 18.****Beboertilfredshedsundersøgelser**

Igangsætning af beboertilfredshedsundersøgelser jf. strategikort af 16. november 2024.

Formål og tilgang

Vi ønsker at blive klogere på beboernes ønsker og forventninger til SHB, så vi kan udvikle og tilpasse vores boligudbud og beboerservice i en positiv retning.

Resultaterne af vores målinger skal også anvendes i vores kommunikation til beboere (skabe forståelse for vores beslutninger og handlinger) samt ekstern kommunikation/branding af SHB ved at formidle faktabaserede (positive) historier om boligselskabet.

Oplægget her tager udgangspunkt i en løsning, der kan implementeres og håndteres internt i SHB, og der er tale om tre overordnede målinger:

- Tilfredshedsmålinger i forbindelse med indflytning
- Tilfredshedsmålinger i forbindelse med udflytning
- Generel beboertilfredshed

Status.

Udsendt digitalt medio marts. Tilbage melding gennemgås af administrationen. Det videre forløb drøftes på næste møde.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 19.Evt. tilskud fra dispositionsfonden.

Tilskud fra dispositionsfonden godkendes løbende på bestyrelsesmøderne. Årets samlede tilskud i 2024 blev gennemgået.

Beslutning: Godkendt – opgørelse underskrives digitalt.

Ad. pkt. 20.Regnskab 2024.

Regnskab og spørgeskema for 2024 var rundsendt forinden mødet og blev gennemgået af Rikke Naur Dybdahl. To boligafdelinger og to institutioner er kommet ud med underskud for 2024, alle øvrige afdelinger har givet overskud for regnskabsåret 2024. Regnskab for selskabet udviser et overskud på 216 t.kr.

Beslutning: Godkendt – Regnskaberne og spørgeskema underskrives digitalt

Ad. pkt. 21.Afd. 3. Ansøgning om trækningsret – renovering af tagterrasse på Lindholm Nærbanevej 3.

Anslået udgift kr. 800.000,00 – der er indhentet 3 tilbud på opgaven,

Det indstilles, at sagen finansieres over trækningsretten med kr. 528.000 som er 2/3 af udgiften, der maks. må finansieres over trækningsretten og kr. 272.000 over dispositionsfonden.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 22.Eventuelt.

Nordværk havde inviteret organisationsbestyrelsen på besøg hos Nordværk forinden bestyrelsesmødet. Nordværk viste rundt i deres ressourcehal på Sundsholmen og fortalte om deres arbejde med genbrug. De vil gerne etablere samarbejde med boligselskabet og tilbød at sætte en bytteboks op i afdeling 3 i en periode på 6 uger. Genbrug er ikke nyt for os. Vi har det i flere af vores afdelinger. Et spændende projekt, der vil kræve frivillige kræfter i afdelingerne.

Møderække i 2025.

- Ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til tirsdag den 13. maj 2025, kl. 18,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til **tirsdag den 10. juni 2025**, kl. 16,30.
- Besigtigelsesturen går til Sjælland og er fastsat til d. 13-15. juni 2025.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 11. august 2025, kl. 16,30.
- Formandsmøde er fastsat til onsdag den 1. oktober 2025, kl. 17,00-20,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 6. oktober 2025, kl. 16,30.
- Intro. aften for "nye" afd. best. medlemmer er fastsat til onsdag den 19. november 2025 kl. 18,00-21,00.
- Ekstra ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til onsdag den 3. december 2025, kl. 17,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 8. december 2025, kl. 16,30.
- Julekomsammen er fastsat til torsdag den 18. december 2024, kl. 8,30.

Nørresundby, den 22. april 2025

Hans Bøyen Christensen

Lisbeth Glud

Nils Vinther

Jens Jørgen Jensen

Karsten Høgh Jensen

Svend Aage Christensen

Toni Lundager Jensen

Palle Andersen

Brian Rytter Sørensen